

Bijlage 1. De aanvullende waarderings- en rubriceringsregels, vermeld in artikel 12

Hoofdstuk 1. Algemeen

Artikel 1. In deze bijlage wordt verstaan onder:

- 1° integrale renovatie: de renovatie of de omvorming van een woning waarbij het niveau van wooncomfort door vernieuwing van de woninguitrusting zodanig verbeterd wordt dat ze geschikt is om gedurende een nieuwe investeringscyclus van 33 jaar gebruikt te worden voor de huisvesting van bewoners;
- 2° project: een of meer terreinen, gebouwen of een geheel van terreinen en gebouwen die geografisch en organisatorisch een geheel vormen voor het beheer ervan door de woonmaatschappij.

Hoofdstuk 2. De terreinen en gebouwen

Afdeling 1. Onderscheid tussen voorraden en materiële vaste activa

Art. 2. Terreinen en gebouwen worden als voorraadgoed dan wel als materieel vast actiefbestanddeel geboekt op basis van de bestemming die de woonmaatschappij aan het terrein of gebouw in kwestie heeft toebedeeld.

Terreinen en gebouwen die voorbestemd zijn om het voorwerp te worden van een verkavelingsproject of een koopproject worden geboekt onder rubriek VI.A. «Voorraden» van het actief van de balans. Terreinen en gebouwen die deel uitmaken van of voorbestemd zijn om deel uit te maken van projecten die duurzaam aangewend worden voor de bedrijfsuitoefening, worden geboekt onder rubriek III.A «Materiële vaste activa - terreinen en gebouwen». De activa die opgenomen worden onder rubriek III.A «Materiële vaste activa - terreinen en gebouwen» betreffen o.m. de terreinen en gebouwen die gebruikt worden voor de huisvesting van de eigen administratieve en technische diensten of voor de verhuring aan sociale en andere huurders.

Afdeling 2. Aanschaffingswaarde van de terreinen en gebouwen

Onderafdeling 1. Algemeen

Art. 3. §1. De terreinen en gebouwen van de woonmaatschappijen worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en voor dat bedrag in de balans opgenomen.

De aanschaffingswaarde van de terreinen en gebouwen wordt bepaald als de som van al de volgende elementen:

- 1° de aankoopprijs of, in voorkomend geval, de vervaardigingsprijs of de inbrengwaarde;
- 2° de externe en de interne bij de aankoop komende kosten;
- 3° in voorkomend geval, de rente op vreemd vermogen dat wordt gebruikt voor de financiering van de constructie of de renovatie van gebouwen, als die betrekking heeft op de periode die aan de gebruiksklaarheid voorafgaat.

In het tweede lid, 2°, wordt verstaan onder bij de aankoop komende kosten: alle kosten die nodig zijn om de aangekochte, vervaardigde of ingebrachte activa functioneel te maken voor de woonmaatschappij. Het zijn kosten die noodzakelijk zijn om de voormelde activa effectief te benutten.

Als de woonmaatschappij kiest voor de opname in de aanschaffingswaarde van de rente op vreemd vermogen, vermeld in het tweede lid, 3°, neemt ze dat op in de lijst van waarderingsregels die door de raad van bestuur van de woonmaatschappij worden goedgekeurd. De woonmaatschappij past die waarderingsregel consistent jaarlijks toe op alle gebouwen of renovaties die met rentedragende leningen geconstrueerd of gerenoveerd worden.

§2. Voor verwervingen omvatten de externe bij de aankoop komende kosten onder meer:

- 1° de reële kostprijs van de aankoop;
- 2° het ereloon van de notaris en de aktekosten;
- 3° de opmeting van het onroerend goed;
- 4° het grondmechanisch en milieutechnisch onderzoek;
- 5° het archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem;
- 6° keuringen of proeven;
- 7° de vergoeding, verschuldigd op basis van artikel 4.79 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 8° de niet-aftrekbare btw of de registratierechten op de kostprijs van de verwerving en op de extra kosten bij de verwerving.

Voor de sloop omvatten de externe bij de aankoop komende kosten onder meer:

- 1° de kosten voor de aanneming van de sloop;
- 2° de erelonen;
- 3° de btw op de aanneming;
- 4° de vergoeding, verschuldigd op basis van artikel 4.79 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Voor de bouw omvatten de externe bij de aankoop komende kosten onder meer:

- 1° de reële kostprijs van de bouw, met inbegrip van de aansluitingskosten van de nutsvoorzieningen;
- 2° de studiekosten, die o.m. de volgende kosten kunnen omvatten:
 - a) de studie en de leiding van de werkzaamheden;
 - b) de veiligheids- en de gezondheidscoördinatie;
 - c) het toezicht op de uitvoering van de opdracht;
 - d) archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem en archeologische opgravingen;
 - e) keuringen of proeven;
 - f) het houden van de plaatsingsprocedure;
 - g) de asbestinventaris, vermeld in het koninklijk besluit van 16 maart 2006 betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest;
 - h) de EPB-aangifte, vermeld in het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot

invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet;

- 3° de niet-aftrekbare btw op de kostprijs van de bouw en op de studiekosten;
- 4° de vergoeding, verschuldigd op basis artikel 4.79 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021.

Voor de renovatie, verbetering of aanpassing van gebouwen omvatten de externe bij de aankoop komende kosten onder meer:

- 1° de reële kostprijs van de investering;
- 2° de studiekosten, vermeld in punt 3. Inzake de bouw;
- 3° de niet-aftrekbare btw op de kostprijs van de investering en op de studiekosten;
- 4° de vergoeding, verschuldigd op basis van artikel 4.79 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021.

Voor het bouwrijp maken van terreinen, infrastructuurwerken, oprichting van gemeenschapsvoorzieningen en aanpassingswerken aan de woonomgeving omvatten de externe bij de aankoop komende kosten onder meer:

- 1° de reële kostprijs van het bouwrijp maken, met inbegrip van de eventuele sloop van de aanwezige constructies, magazijnkosten, beheer- en coördinatiekosten, vervoerskosten, en ook de eventuele kosten voor de uitvoering van archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem of van verplichte archeologische opgravingen;
- 2° de algemene kosten, waaronder:
 - a) de studie en de leiding van de werkzaamheden;
 - b) de veiligheids- en de gezondheidscoördinatie;
 - c) het toezicht op de uitvoering van de opdracht;
 - d) het grondmechanisch en milieutechnisch onderzoek;
 - e) keuringen of proeven;
 - f) het archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem;
 - g) het houden van de plaatsingsprocedure.

§3. De interne bij de aankoop komende kosten omvatten onder meer:

- 1° de kosten van het toezicht dat de woonmaatschappij als bouwheer uitoefent op de werven in uitvoering;
- 2° de kosten van de administratieve verwerking van de verrichtingen betreffende de werven in uitvoering;
- 3° de personeels- en materiaalkosten betreffende de werken in onroerende staat die door het eigen personeel van de woonmaatschappij zijn uitgevoerd op de werven in uitvoering en die noodzakelijk zijn om het project gebruiksklaar te maken;
- 4° de personeelskosten en andere kosten die eraan gerelateerd zijn, van personeelsleden die noodzakelijke werkzaamheden uitvoeren die, als ze niet door eigen personeelsleden uitgevoerd zouden worden, door een externe firma geleverd zouden worden, zoals de kosten van een architect, veiligheidscoördinator of ingenieur die tot het eigen personeel behoort.

De kosten, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, zijn indirect aan de vervaardiging van de activa toerekenbaar. De kosten, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, zijn direct aan de vervaardiging van de activa toerekenbaar.

De woonmaatschappij heeft de keuze om de kosten, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, al dan niet te activeren. Die bij de aankoop komende kosten kunnen op een van de volgende wijzen bepaald worden:

- 1° op basis van de reële door de woonmaatschappij gemaakte kosten die gestaafd worden door bewijsstukken;
- 2° op de volgende forfaitaire wijze:
 - a) 1,5% van de aankoopprijs inclusief btw of de vervaardigingsprijs, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, 1°, voor de kosten, vermeld in het eerste lid, 1°;
 - b) 0,5% van de aankoopprijs inclusief btw of de vervaardigingsprijs, vermeld in paragraaf 1, 1°, voor de kosten, vermeld in het eerste lid, 2°.

De activering van de kosten, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, moet jaarlijks gebeuren gedurende de constructieperiode van de gebouwen in kwestie. Als wordt geopteerd voor de berekening op forfaitaire wijze, wordt het te activeren bedrag berekend als het verschil tussen enerzijds het bedrag dat wordt verkregen door toepassing van het percentage op de aankoop- of vervaardigingsprijs zoals die geboekt staat op de balansdatum op het einde van het huidige boekjaar of op de datum van de gebruiksklaarheid, en anderzijds het bedrag dat op het einde van het vorige boekjaar voor die interne bij de aankoop komende kosten opgenomen was in de aanschaffingswaarde van het project in kwestie.

De woonmaatschappij maakt haar keuze in de waarderingsregels, zowel inzake het al dan niet activeren van de kosten, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, als inzake de gekozen waarderingsregel, vermeld in het derde lid. De woonmaatschappij past die keuze consistent jaar na jaar toe.

De activering van de kosten, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, is verplicht en moet in voorkomend geval jaarlijks gebeuren gedurende de constructieperiode van de gebouwen in kwestie. Ze gebeurt op basis van bewijsstukken over het gebruikte materiaal en de toe te rekenen personeelskosten.

§4. Bij een aankoop van een goede woning onder het stelsel van de registratiebelasting of registratierechten of een aankoop van een woning onder het stelsel van de registratiebelasting of registratierechten die gevolgd wordt door een renovatie voor de woonmaatschappij overgaat tot de verhuring van de woning, maakt de woonmaatschappij, met het oog op onder meer de vaststelling van de jaarlijkse afschrijvingskosten, bij de registratie van de aanschaffingswaarde een onderscheid tussen het grondaandeel en het gebouwaandeel op basis van een raming door een expert of op basis van de forfaitaire verdeling, vermeld in nummer 195/97 van de Commentaar op het Wetboek van Inkomstenbelastingen, waarbij een zesde van de aanschaffingswaarde aan de grond wordt toegerekend en vijf zesde ervan aan het gebouw.

§5. Als de activering van de kosten, vermeld in paragraaf 2 en 3, aanleiding geeft tot een overwaardering van de activa in kwestie die het getrouwe beeld van de jaarrekening verstoort, wordt overgegaan tot een uitzonderlijke afschrijving of waardevermindering om het getrouwe beeld van de jaarrekening te herstellen.

§6. De boete die een woonmaatschappij vanwege een aannemer kan vorderen naar aanleiding van de laattijdige uitvoering van de werken, wordt opgenomen onder de niet-recurrente bedrijfsopbrengsten en wordt niet in mindering gebracht van de aanschaffingswaarde van het project in kwestie.

Onderafdeling 2. Kosten voor het bouwrijp maken van terreinen en de aanleg van infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen die aan het openbaar domein worden overgedragen

Art. 4. §1. Minstens de volgende verrichtingen zijn bij de aankoop horende kosten die aan het grondaandeel van de huur- of koopwoningen of aan de te verkopen kavels worden toegerekend:

- 1° de kostprijs van bij het project horende gronden die aan het openbaar domein overgedragen worden;
- 2° de kostprijs van volledig gesloopte constructies als het constructies betreft die aanwezig waren op een door de woonmaatschappij verworven terrein en gesloopt worden in het kader van de projectontwikkeling of verkaveling;
- 3° de kostprijs van de volgende verrichtingen:
 - a) de kostprijs van het gedeelte dat ten laste is van de woonmaatschappij, van de infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen die kosteloos aan het openbaar domein overgedragen worden en waarvan de VMSW de bouwheer is;
 - b) de kostprijs van de infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen waarvan de woonmaatschappij de bouwheer is en die na oplevering kosteloos aan het openbaar domein overgedragen worden;
 - c) de kosten van het bouwrijp maken van terreinen;
 - d) de kosten van sloping van gebouwen of andere constructies als de sloopwerken niet noodzakelijk voorafgaan aan de opbouw van nieuwe gebouwen of de renovatie van bestaande gebouwen.

§2. Minstens de volgende verrichtingen zijn bij de aankoop horende kosten die aan het gebouwaandeel van de huur- of koopwoningen worden toegerekend:

- 1° de kosten van volledige of gedeeltelijke sloping van gebouwen of andere constructies als de sloopwerken noodzakelijk voorafgaan aan de opbouw van nieuwe gebouwen of de renovatie van bestaande gebouwen;
- 2° de kosten van de huisaansluitingen voor nutsvoorzieningen zoals die voor elektriciteit, aardgas, water, telefoon en kabelcommunicatie;
- 3° de kostprijs van het gedeelte dat ten laste is van de woonmaatschappij, van de infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen die kosteloos aan het openbaar domein overgedragen worden en waarvan de VMSW de bouwheer is, als die betrekking hebben op een koopproject en de toewijzing aan het gebouw vereist wordt door de wetgeving betreffende de aftrekbaarheid van de belasting over de toegevoegde waarde;
- 4° de waarde van de infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen waarvan de woonmaatschappij de bouwheer is en die na oplevering kosteloos aan het openbaar domein overgedragen worden, als die betrekking hebben op een koopproject en de toewijzing aan het gebouw vereist wordt door de wetgeving betreffende de aftrekbaarheid van de belasting over de toegevoegde waarde.

§3. Als de activering van de kosten, vermeld in het eerste en tweede lid, aanleiding geeft tot een overwaardering van de activa in kwestie die het getrouwe beeld van de jaarrekening verstoort, wordt overgegaan tot een uitzonderlijke afschrijving of waardevermindering om het getrouwe beeld van de jaarrekening te herstellen.

§4. De projectsubsidies die de woonmaatschappij in voorkomend geval ontvangt voor de financiering van de verrichtingen die vermeld in worden in de paragrafen 1 en 2, worden in de boekhouding van de woonmaatschappij verwerkt conform hoofdstuk 4.

§5. Als de oplevering van de werkzaamheden betreffende de infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen, vermeld in de paragrafen 1 en 2 naar aanleiding van een koopproject plaatsvindt na de verkoop van de omliggende koopwoningen en kavels, legt de woonmaatschappij op het moment van de verkoop een voorziening voor risico's en kosten aan voor het bedrag van het op dat moment nog niet gefactureerde gedeelte van de werkzaamheden dat ten laste van de woonmaatschappij zal zijn. De latere facturatie aan de woonmaatschappij van die werkzaamheden wordt opgenomen in de kosten van rubriek II.A.1 «Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen» van de resultatenrekening in de rekeningengroep 605 «Onroerende goederen bestemd voor de verkoop» en heeft een terugname van de vermelde voorziening tot gevolg.

Onderafdeling 3. De boekhoudkundige verwerking van projecten in het kader van boek 5, deel 1, titel 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 5. Als de woonmaatschappij gebruiksrechten op lange termijn op bebouwde onroerende goederen bezit op grond van erfpacht-, opstal-, leasing- of soortgelijke overeenkomsten waarbij de contractueel te storten termijnen, naast de rente en de kosten van de verrichting, ook de integrale wedersamenstelling dekken van het kapitaal dat de gever in het gebouw heeft geïnvesteerd, wordt de aanschaffingswaarde van het gebouw geboekt onder rubriek III.D. «Leasing en soortgelijke rechten» van de actiefzijde van de balans van de jaarrekening. Dat gebeurt voor het bedrag dat gelijk is aan het gedeelte van de volgens de overeenkomst te storten termijnen dat strekt tot de wedersamenstelling van de kapitaalwaarde van het gebouw waarop de overeenkomst betrekking heeft. De overeenkomstige verplichtingen aan de passiefzijde worden geboekt onder rubriek VIII.A.3 «Leasingschulden en soortgelijke schulden» en IX.A «Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen» van de passiefzijde van de balans voor het gedeelte van de in de volgende boekjaren te storten termijnen dat strekt tot de wedersamenstelling van de kapitaalwaarde van het gebouw waarop de overeenkomst betrekking heeft.

Het gedeelte van de erfpachtcanon, vermeld in artikel III.4 van de pps-overeenkomst waarvan het model is opgenomen in bijlage 15, die bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is gevoegd, dat strekt tot de wedersamenstelling van de kapitaalwaarde van de gebouwen die het voorwerp zijn van de erfpachtovereenkomst die deel uitmaakt van de voormelde pps-overeenkomst, wordt verwerkt conform het eerste lid.

De benodigde informatie voor een correcte boekhoudkundige verwerking wordt aan de woonmaatschappij verstrekt door de erfpachtgever waarmee die de pps-overeenkomst, vermeld in het tweede lid, heeft gesloten. Die informatie betreft enerzijds het totale aan de erfpachtgever verschuldigde kapitaalbedrag dat de woonmaatschappij conform het eerste lid moet boeken op het passief van de balans, en anderzijds de samenstelling van de erfpachttermijnen in een kapitaalgedeelte, interestgedeelte en een gedeelte betreffende de andere kosten van de verrichting, namelijk de kosten van de grote onderhouds- en herstellingswerken ten laste van de erfpachtgever, vermeld in artikel III.8 van de voormelde pps-overeenkomst, en de beheersvergoeding ten laste van de erfpachtgever, vermeld in artikel III.9 van de voormelde pps-overeenkomst.

Afdeling 3. Tijdstip waarop investeringen in terreinen en gebouwen opgenomen worden in de boekhouding van de woonmaatschappij

Art. 6. Aankopen van onroerende goederen worden als vast actiefbestanddeel of voorraadbestanddeel onder rubriek III.A. «Terreinen en gebouwen», III.F. «Activa in aanbouw en vooruitbetalingen» of VI.A. «Vorraden en bestellingen in uitvoering» van het actief van de balans van de woonmaatschappij opgenomen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte waarmee de juridische eigendomsoverdracht van het onroerend goed wordt uitgevoerd of vanaf de datum van de ondertekening van de aankoopovereenkomst als die voorafgaat aan het verlijden van de authentieke akte.

De bedragen die in voorkomend geval door de woonmaatschappij in het kader van deze overeenkomst als voorschot betaald worden, worden geboekt op de balans onder rubriek III.F. «Activa in aanbouw en vooruitbetalingen» of VI.A. «Vorraden en bestellingen in uitvoering». Ook de bedragen die betaald worden in het kader van een toekomstige aankoop en die conform artikel 1 als bij de aankoop komende kosten worden beschouwd, worden als vooruitbetaling geboekt onder de balansrubrieken III. F. en VI.A.

Art. 7. De waarde van verkochte onroerende goederen die geboekt zijn in de balansrubrieken, vermeld in artikel 5, wordt weggeboekt uit die rubrieken naar aanleiding van de verkoop op de datum van het verlijden van de authentieke akte betreffende de verkoop van die goederen of op de datum van de ondertekening van de verkoopovereenkomst als die voorafgaat aan het verlijden van de authentieke akte.

De bedragen die in voorkomend geval door de woonmaatschappij in het kader van de verkoopovereenkomst, vermeld in het eerste lid, als voorschot ontvangen worden, worden opgenomen onder de rubriek IX.D. «Schulden op ten hoogste één jaar - ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen» van het passief van de balans als het onroerende goederen betreft die als voorraden geboekt staan, of onder de rubriek IX.F. «Schulden op ten hoogste één jaar - overige schulden» als het onroerende goederen betreft die als vaste activa geboekt staan.

De bedragen die kandidaat-kopers van sociale koopwoningen of sociale kavels aan de woonmaatschappij betalen, worden opgenomen op het passief van de balans onder de rubriek IX.F. «Schulden op ten hoogste één jaar - overige schulden».

Als in de periode die volgt op de verkoop van koopwoningen of kavels nog werken in onroerende staat betreffende het verkochte project aan de woonmaatschappij geleverd en gefactureerd worden, legt de woonmaatschappij op de datum van de verkoop van de kavels en de koopwoningen een voorziening voor risico's en kosten aan op basis van een raming van de kostprijs van de nog te factureren werken. De kosten van die werken worden bij facturatie geboekt op het debet van een rekening in rubriek II.A.1 «Aankopen handelsgoederen, grond- en hulpstoffen» van de resultatenrekening, zonder dat er later betreffende die kosten een voorraadwijziging volgt. Naarmate de door de voormelde voorziening gedekte werken als kosten geboekt worden, wordt het bedrag van die voorziening teruggenomen.

Art. 8. De kapitaalwaarde van onroerende goederen die conform de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van deze bijlage, op de balans van de woonmaatschappij worden geboekt, worden in de boekhouding onder de rubrieken, vermeld in artikel 4 van deze bijlage, opgenomen vanaf het moment van het verlijden van de authentieke akte, vermeld in artikel IV.6 van de pps-overeenkomst waarvan het model is opgenomen in bijlage 15, die bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is gevoegd, waarin naast de exacte kadastrale omschrijving van de onroerende goederen ook de voorlopige oplevering van die goederen aan de woonmaatschappij als erfpachtnemer wordt vastgelegd. De vergoedingen die de woonmaatschappij als opstalgever ontvangt conform de opstalovereenkomst die wordt gesloten in het kader van de pps-overeenkomst, vermeld in artikel 5, tweede lid, worden geboekt als opbrengsten onder rubriek I. D. «Andere bedrijfsopbrengsten» van de resultatenrekening. Het totale bedrag van de opstalvergoedingen die op balansdatum gedurende de resterende duur van de opstalovereenkomst nog te ontvangen zijn door de opstalgever, wordt geboekt op rekeningen onder de klasse 09 «Diverse rechten en verplichtingen». De aanschaffingswaarde van de in opstal gegeven terreinen, alsook de eventuele waardeverminderingen op die terreinen, blijven geboekt staan op rekeningen binnen de rekeninggroep 220 «Terreinen» in rubriek III. A. «Terreinen en gebouwen» van de balans van de woonmaatschappij.

Afdeling 4. Afschrijvingen, waardeverminderingen en herwaarderingsmeerwaarden van terreinen en gebouwen

Onderafdeling 1. De afschrijving van gebouwen die bestemd zijn om als woningen verhuurd te worden

Art. 9. §1. Alle afschrijfbaar onroerende goederen of geactiveerde werken in onroerende staat worden lineair afgeschreven.

Als er op 31 december 2010 onroerende goederen of werken in onroerende staat afgeschreven worden op basis van een progressief afschrijvingsritme, wordt de resterende boekwaarde van die goederen of werken vanaf boekjaar 2011 gedurende de resterende afschrijvingsduur op lineaire wijze afgeschreven. In voorkomend geval kan de woonmaatschappij vanaf het boekjaar 2011 ervoor kiezen om eenmalig een inhaalafschrijving te boeken voor het bedrag dat gelijk is aan het verschil tussen enerzijds de som van de op 31 december van het voorgaande boekjaar uitstaande geboekte afschrijvingen en anderzijds de geboekte

afschrijvingen op 31 december van hetzelfde boekjaar, die verkregen zouden zijn bij de toepassing van de lineaire afschrijvingsmethode bij de aanvang van de ingebruikname van de goederen of werken in kwestie.

§2. De aanschaffingswaarde, vermeld in artikel 3, §1, van nieuw gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties die als materiële vaste activa geboekt worden en waarvan de eerste afschrijving plaatsvindt in het boekjaar 2021 of in een later boekjaar, wordt lineair afgeschreven over een periode van vijftig jaar die aanvangt vanaf het moment van de bedrijfsklaarheid, met uitzondering van de volgende onderdelen, die lineair worden afgeschreven over de volgende termijnen:

- 1° sanitair: 15 jaar;
- 2° lift: 25 jaar;
- 3° centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel: 25 jaar;
- 4° centrale verwarming, verwarmingsketel: 15 jaar;
- 5° warmtepomp: 15 jaar;
- 6° zonneboiler: 15 jaar;
- 7° fotovoltaïsch zonne-energiesysteem: 20 jaar;
- 8° ventilatie: 15 jaar.

Het bedrag van de kostprijs-elementen die in minder dan vijftig jaar afgeschreven worden, wordt berekend op basis van de bedragen in de vorderingsstaten van het project in kwestie van de woonmaatschappij. De woonmaatschappij kan ervoor kiezen om die bedragen, met uitzondering van het fotovoltaïsche zonne-energiesysteem, forfaitair te bepalen door de volgende percentages toe te passen op de aankoop prijs, de vervaardigingsprijs of de inbrengwaarde van de nieuwe gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties:

- 1° sanitair: 5%;
- 2° lift: 2%;
- 3° centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel: 4%;
- 4° centrale verwarming, verwarmingsketel: 2%;
- 5° warmtepomp: 0,75%;
- 6° zonneboiler: 1,5%;
- 7° ventilatie: 2,5%.

Het niet-afgeschreven gedeelte van de aanschaffingswaarde, vermeld in artikel 3, §1, van nieuw gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties die als materiële vaste activa geboekt worden en waarvan de eerste afschrijving heeft plaatsgevonden in de periode van boekjaar 2011 tot en met boekjaar 2020, wordt vanaf het boekjaar 2020 of 2021 afgeschreven conform het eerste lid, verminderd met het aantal jaren dat het gebouw of de renovatie is afgeschreven in de periode die aan dat boekjaar voorafgaat.

De woonmaatschappijen kunnen ervoor kiezen om in het boekjaar 2020 of 2021 de geboekte afschrijvingen van de gebouwen of renovaties, vermeld in het derde lid, terug te nemen voor het bedrag van het verschil tussen de al geboekte afschrijvingen en de afschrijvingen die geboekt zouden zijn in de periode die aan het boekjaar van de terugname voorafgaat, als de afschrijvingen worden berekend conform het eerste en het tweede lid. De woonmaatschappij meldt de terugname in de toelichting van het boekjaar waarin die verrichting is geboekt.

De interne en de externe bij de aankoop komende kosten, vermeld in artikel 3, §1, tweede lid, 2°, en ook de geactiveerde rente op vreemd vermogen als vermeld in artikel 3, §1, tweede lid, 3°, worden samen met de aankoopprijs, de vervaardigingsprijs of de inbrengwaarde, vermeld in artikel 3, §1, tweede lid, 1°, afgeschreven of vormen samen het voorwerp van waardeverminderingen.

In afwijking van het eerste lid worden bebouwde onroerende goederen die een woonmaatschappij in gebruik heeft als gevolg van een erfpacht-, opstal-, leasing- of soortgelijke overeenkomst en waarbij de bepalingen van de overeenkomst voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 95, §1, III, D, van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het wetboek van vennootschappen, afgeschreven over de duur van de voormelde overeenkomst als de duur van die overeenkomst korter is dan de termijn in het eerste lid.

In afwijking van het eerste lid worden gebouwen die de woonmaatschappij in eigendom heeft op een terrein waarop ze een opstal- of erfpachtrecht heeft verworven, afgeschreven over de duur van die opstal- of erfpachtovereenkomst als de duur van die overeenkomst korter is dan de termijnen, vermeld in het eerste of het derde lid.

De aankoopprijs, de vervaardigingsprijs of de inbrengwaarde, vermeld in artikel 3, §1, tweede lid, 1°, van gebouwen die door de woonmaatschappij zijn verworven om als vast actief verhuurd te worden en die op het moment van hun opname in het vermogen van de woonmaatschappij niet als een nieuw gebouw beschouwd kunnen worden, kan lineair afgeschreven worden over een periode die korter is dan 33 jaar als de technische staat waarin de gebouwen zich op dat moment bevinden, het waarschijnlijk maakt dat ingrijpende renovaties uitgevoerd zullen worden na een gebruiksperiode van minder dan 33 jaar.

§3. De volgende afschrijvingstermijnen gelden voor de volgende renovaties:

- 1° de volgende renovaties aan de binnenkant van het gebouw kunnen over een periode van 15 jaar afgeschreven worden:
 - a) keukenmeubilair en -toestellen vernieuwen;
 - b) binnenschrijnwerk vernieuwen;
 - c) vloerbekleding vernieuwen;
 - d) elektrische uitrusting van de woning vernieuwen;
 - e) sanitaire uitrusting vernieuwen;
 - f) nieuwe verwarmingsketels met hoog rendement plaatsen;
- 2° de volgende renovaties aan de binnenkant van het gebouw kunnen over een periode van 25 jaar afgeschreven worden:
 - a) installaties voor centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel vernieuwen;
 - b) liftinstallaties vernieuwen;
- 3° de volgende renovaties aan de buitenkant van het gebouw kunnen over een periode van 15 jaar afgeschreven worden:
 - a) dakbedekking vernieuwen, zonder de hele bestaande dakbedekking te verwijderen;
 - b) een gedeelte van het buitenschrijnwerk vernieuwen, in het kader van een gestructureerde aanpak, bijvoorbeeld de vervanging van de garagepoorten van een reeks woningen of garages;

- 4° de volgende renovaties aan de buitenkant van het gebouw kunnen over een periode van 33 jaar afgeschreven worden:
- a) het volledige buitenschrijnwerk vernieuwen;
 - b) de volledige dakbedekking vernieuwen, met gehele verwijdering van de bestaande dakbedekking;
 - c) het volledige parament van buitengevels vernieuwen.

De afschrijvingstermijn van renovaties die geen renovaties zijn als vermeld in het eerste lid, stemt overeen met de geraamde reële economische levensduur van de activa in kwestie, maar kan nooit langer dan 33 jaar zijn.

Als de renovatie bestaat uit de vervanging van elementen met een verschillende economische levensduur, wordt de aanschaffingswaarde van de renovatie gesplitst geregistreerd als dat mogelijk is, of, als dat niet mogelijk is, wordt de renovatie afgeschreven over de termijn van het meest relevante deel van de renovatiewerkzaamheden.

Art. 10. De woonmaatschappij handhaaft de afschrijvingsduur van de gebouwen waarvan de eerste afschrijving is geboekt in 2010 of in een vroeger boekjaar.

In afwijking van het eerste lid kan de woonmaatschappij vanaf boekjaar 2011 voor het geheel van de daar vermelde onroerende goederen ervoor opteren om de jaarlijkse afschrijvingsannuïteit te berekenen op basis van een afschrijvingsduur van de aanschaffingswaarde van de goederen in kwestie van 50 of van 33 jaar als de oorspronkelijke afschrijvingsduur van die goederen op 31 december 2010 langer dan 50 of 33 jaar was. De woonmaatschappij kan in dit kader aanvullend opteren voor de boeking van een inhaalafschrijving voor een bedrag dat gelijk is aan het verschil tussen enerzijds de uitstaande geboekte afschrijvingen op basis van de bestaande afschrijvingsduur van die goederen en anderzijds de geboekte afschrijvingen die zouden uitstaan op de balansdatum van het boekjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de aanpassing van de jaarlijkse afschrijvingsannuïteit plaatsvindt, als de initiële afschrijvingstermijn van de aanschaffingswaarde van de goederen in kwestie 50 of 33 jaar zou zijn geweest, naargelang van het geval. De aanpassing van de afschrijvingsduur en de eventuele inhaalafschrijving gebeuren voor alle gebouwen met dezelfde waarderingsregels in hetzelfde jaar.

Onderafdeling 2. De waardering van terreinen

Art. 11. Terreinen die onder de materiële vaste activa geboekt zijn, kunnen het voorwerp vormen van waardeverminderingen als er een duurzame minwaarde wordt vastgesteld in de vergelijking tussen de bestaande nettoboekwaarde en de raming van de waarde van het terrein. Die waardevermindering wordt verantwoord met een schattingsverslag van een expert.

Art. 12. Als naar aanleiding van een nieuw te realiseren gebouw of een integrale renovatie wordt vastgesteld dat de waarde van het terrein of het bestaande gebouw duurzaam uitstijgt boven de nettoboekwaarde van dat moment, kan de woonmaatschappij ervoor opteren om conform de voorwaarden, vermeld in artikel 3:35 van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, voor dit terrein of gebouw een

herwaarderingsmeerwaarde te boeken. Die herwaarderingsmeerwaarde wordt verantwoord met een schattingsverslag van een expert.

Onderafdeling 3. Vooruitbetalingen voor niet-gerealiseerde projecten

Art. 13. Als een aankoop van een onroerend goed of een werk in onroerende staat waarvoor de woonmaatschappij conform artikel 3 bij de aankoop komende kosten als vooruitbetaling heeft geactiveerd op rekeningen binnen rubriek F. «Activa in aanbouw en vooruitbetalingen» of VI.A. «Vorraden en bestellingen in uitvoering», en er voldoende zekerheid is dat de betreffende aankoop van het onroerend goed of het betreffende werk in onroerende staat niet zal plaatsvinden, wordt de aanschaffingswaarde van de al geactiveerde kosten met betrekking tot die verrichtingen het voorwerp van een uitzonderlijke afschrijving, als het een afschrijfbaar vast actiefbestanddeel betreft, of een uitzonderlijke waardevermindering, als het een niet-afschrijfbaar vast actiefbestanddeel of een voorraadgoed betreft. De aanschaffingswaarde en de geboekte afschrijving of waardevermindering worden vervolgens afgeboekt.

Afdeling 5. Het onderscheid tussen de investeringen en de onderhouds- en herstellingswerken

Art. 14. §1. De werken in onroerende staat die worden uitgevoerd aan bestaande woningen, worden altijd integraal geregistreerd als onderhouds- en herstellingswerken of als investeringen.

Werkzaamheden waarbij in één opdracht twee of meer soorten werken in onroerende staat worden uitgevoerd of delen van de woning als voorwerp hebben, kunnen afzonderlijk beschouwd worden bij de bepaling of die verschillende soorten werken als investering dan wel als onderhoud en herstel beschouwd moeten worden.

Werkzaamheden die gespreid over een aantal opdrachten hetzelfde deel van de woning als voorwerp hebben of hetzelfde soort werk in onroerende staat betreffen, kunnen samen bekeken worden om te bepalen of er al dan niet sprake is van een investering op voorwaarde dat die opdrachten passen in een vooraf uitgewerkte planmatige aanpak.

§2. De werkzaamheden in het kader van de normale, periodieke vernieuwing van duidelijk identificeerbare onderdelen van woningen na afloop van hun normale economische levensduur worden als een investering beschouwd op voorwaarde dat de beoogde onderdelen van de woningen volledig vernieuwd worden en die onderdelen samen de vervanging betreffen van een volledig aspect van de woning, zoals het buitenschrijnwerk, gevelbekledingen en woninguitrustingen, bijvoorbeeld keukens, badkameruitrusting en centraleverwarmingsinstallaties.

De werken door onvoorziene oorzaken die niet onder de normale, periodieke vernieuwing vallen, zoals werken als gevolg van abnormale slijtage of onvolkomenheden aan het gebouw, worden in principe als onderhoud en herstel beschouwd. In voorkomend geval kan een bepaald werk in uitzonderlijke omstandigheden als investering beschouwd worden.

De woonmaatschappij gaat, na de boeking in voorkomend geval van een uitzonderlijke afschrijving, over tot de volledige of gedeeltelijke desactivering van de overblijvende nettoboekwaarde van de vervangen onderdelen van de woning als het behoud van de nettoboekwaarde zou leiden tot de overwaardering van de waarde van het project in kwestie in de boekhouding van de woonmaatschappij.

Bij de volledige sloop van een onroerend goed dat door de woonmaatschappij voorheen als materieel vast actiefbestanddeel in gebruik was en het voorwerp was van afschrijvingen, wordt de overblijvende nettoboekwaarde uitzonderlijk afgeschreven, waarna de aanschaffingswaarde en de geboekte afschrijvingen betreffende die aanschaffingswaarde worden uitgeboekt. De woonmaatschappij heeft de mogelijkheid om de afschrijving via het gebruik van overlopende rekeningen te spreiden over de tijdspanne die nodig is om het nieuwe gebouw op te richten als vermeld in nummer 61/223 van de Commentaar op het Wetboek van Inkomstenbelastingen.

§3. Werkzaamheden in het kader van nieuwbouw, vervangingsbouw of van de integrale renovatie van een woning en ook werkzaamheden aan een woning die elementen aan de woning toevoegen die voorheen niet aanwezig waren, worden altijd als een investering beschouwd.

§4. Gewone en grote onderhouds- en herstellingswerkzaamheden die door externen uitgevoerd worden, worden onderscheiden geregistreerd.

Art. 15. De identificatie door de woonmaatschappij van werken in onroerende staat als investering dan wel als groot of klein onderhoud en herstel gebeurt conform artikel 14.

De VMSW publiceert een leidraad met een niet-exhaustieve lijst van werken in onroerende staat in functie van het onderscheid tussen enerzijds onderhouds- en herstellingswerken en anderzijds investeringen.

Hoofdstuk 3. De vorderingen en schulden tussen de woonmaatschappij en haar huurders

Art. 16. §1. De verrichtingen betreffende de vorderingen op huurders worden minimaal in functie van de volgende indeling onderscheiden geregistreerd in de boekhouding van de woonmaatschappij:

- 1° handelsvorderingen op huurders van woningen:
 - a) gewone vorderingen op huurders van woningen;
 - b) te innen vergoedingen op huurders van woningen, op balansdatum vaststaand, nog niet gevorderd resultaat jaarlijkse afrekening huurlasten;
 - c) dubieuze vorderingen op huurders van woningen;
- 2° handelsvorderingen op andere huurders:
 - a) gewone vorderingen op andere huurders;
 - b) te innen vergoedingen op andere huurders, op balansdatum vaststaand, nog niet gevorderd resultaat jaarlijkse afrekening huurlasten;
 - c) dubieuze vorderingen op andere huurders.

De vorderingen, vermeld in het eerste lid, 1^o, a) en c), worden met betrekking tot de vorderingen op de huurders van woningen verder opgedeeld in vorderingen op zittende huurders en vorderingen op vertrokken huurders.

Bij de verwerking van de eindsaldi op balansdatum in de grootboekrekeningen van de boekhoudkundige administratie wordt in voorkomend geval een onderscheid gemaakt tussen enerzijds het totaal van de uitstaande vorderingen en anderzijds het totaal van de tijdelijk uitstaande schulden ingevolge hogere dan verschuldigde betalingen door de huurder.

§2. Vorderingen op huurders worden gewaardeerd aan nominale waarde.

In het kader van de toepassing van het eerste lid worden betalingen of afboekingen op chronologische wijze toegerekend aan de oudste vorderingen die niet afgeboekt zijn door specifiek aan die vorderingen toegerekende afboekingen of betalingen als in de administratie niet uitdrukkelijk wordt aangeduid op welke vordering of groep van vorderingen die toe te rekenen betalingen of afboekingen betrekking hebben. Betalingen of afboekingen die aan een groep van vorderingen zijn toegekend, worden op chronologische wijze toegerekend aan de oudste vorderingen binnen die groep als ze niet aan een bepaalde vordering binnen die groep worden toegerekend. Als twee of meer vorderingen op dezelfde datum ontstaan zijn, worden afboekingen of betalingen in voorkomend geval conform artikel 1256 van het Burgerlijk Wetboek naar evenredigheid toegerekend op die vorderingen.

De woonmaatschappij neemt in haar debiteurenreglement een volgorde op voor de toewijzing van ontvangen betalingen aan vorderingen op huurders of groepen van vorderingen op huurders.

§3. Vorderingen op huurders worden overgeboekt naar dubieuze vorderingen op huurders vanaf het moment dat er onzekerheid bestaat over de betalingen van die vorderingen.

Voor de vorderingen die geregistreerd worden als dubieuze vorderingen, worden in voorkomend geval waardeverminderingen geboekt voor een bedrag dat gelijk is aan het gedeelte van die vorderingen waarbij onzekerheid bestaat over de betaling ervan.

De woonmaatschappij houdt de bewijsstukken ter beschikking waaruit blijkt dat alles in het werk is gesteld om de betaling te verkrijgen en waarmee de toegepaste waardevermindering wordt verantwoord.

Voor de vorderingen die betrekking hebben op vertrokken huurders, worden alle openstaande vorderingen op huurders die op het einde van het boekjaar sedert minimaal zes maanden geen huurder van de woonmaatschappij meer zijn, beschouwd als dubieuze vorderingen waarop een waardevermindering wordt geboekt voor een bedrag van 100% van de nominale waarde van die vorderingen, tenzij de woonmaatschappij concrete elementen heeft om een lagere waardevermindering te verantwoorden.

§4. De waardeverminderingen, terugnemingen van die waardeverminderingen, minderwaarden en meerwaarden op de realisatie van de handelsvorderingen worden onderscheiden geregistreerd in functie van het onderscheid tussen handelsvorderingen op de huurders van woningen en handelsvorderingen op andere huurders.

Art. 17. §1. De verrichtingen betreffende de schulden ten aanzien van de huurders worden onderscheiden geregistreerd in functie van de volgende indeling:

- 1° schulden ten aanzien van huurders van woningen:
 - a) op balansdatum uitstaande schulden;
 - b) crediteuren voor vergoedingen, aan balansdatum toegewezen, nog niet verschuldigde schulden ingevolge de jaarlijkse afrekening van huurlasten;
- 2° schulden van andere huurders:
 - a) op balansdatum uitstaande schulden;
 - b) crediteuren voor vergoedingen, aan balansdatum toegewezen, nog niet verschuldigde schulden ingevolge de jaarlijkse afrekening van huurlasten.

De schulden ten aanzien van de huurders, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, worden onderscheiden geregistreerd in de financiële administratie van de woonmaatschappij op rekeningen binnen de rubriek IX.F «Schulden op ten hoogste één jaar - overige schulden» van het passief van de balans.

§2. Schulden ten aanzien van huurders worden gewaardeerd aan nominale waarde.

In het kader van de toepassing van het eerste lid worden betalingen of andere afboekingen van schulden, zoals verrekeningen met uitstaande vorderingen, op chronologische wijze toegerekend aan de oudste schulden die niet afgeboekt zijn door specifiek aan die schulden toegerekende afboekingen of betalingen als in de financiële administratie niet uitdrukkelijk wordt aangeduid op welke schuld of groep van schulden die toe te rekenen betalingen of afboekingen betrekking hebben. Betalingen of afboekingen die aan een groep van schulden zijn toegekend, worden op chronologische wijze toegerekend aan de oudste schulden binnen die groep als ze niet aan een bepaalde schuld binnen die groep worden toegerekend. Als twee of meer schulden op dezelfde datum ontstaan zijn, worden afboekingen of betalingen in voorkomend geval naar evenredigheid toegerekend op die schulden.

Art. 18. De verrekening door middel van schuldvergelijking van schulden, vermeld in artikel 17, met vorderingen op dezelfde huurder, vermeld in artikel 17, gebeurt nadat de betrokken vorderingen en schulden respectievelijk op het debet en credit van de overeenkomstige grootboekrekeningen zijn geboekt.

Als de woonmaatschappij ter uitvoering van artikel 6.61, §2, vijfde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bij de beëindiging van het huurcontract een gedeelte of het geheel van de door de huurder of namens de huurder gestorte huurwaarborg door middel van schuldvergelijking verrekent met openstaande vorderingen van de woonmaatschappij op dezelfde huurder, gebeurt dat door de debitering van de waarborgschuld ten opzichte van de creditering van de openstaande vordering of vorderingen op die huurder. Het niet-verrekende gedeelte van de waarborgschuld wordt in voorkomend geval gedebiteerd ten opzichte van

een creditering van een financiële rekening naar aanleiding van de terugbetaling van dit bedrag aan de huurder.

Art. 19. §1. Vorderingen op huurders, inzonderheid de vorderingen over de jaarlijkse afrekening van de huurlasten en apart van de huur en huurlasten aan de huurder aangerekende vergoedingen wegens onderhoud en herstel of huurschade, worden geboekt op het moment van het ontstaan van de vordering.

Schulden die de woonmaatschappij heeft ten aanzien van haar huurders, inzonderheid de schulden naar aanleiding van de jaarlijkse afrekening van de huurlasten en de schulden als gevolg van aan de woonmaatschappij toegekende verminderingen op de onroerende voorheffing vanwege de gezinssamenstelling van de huurder, worden geboekt op het moment van het ontstaan van de schuld.

§2. Voor de schulden aan de huurders ingevolge aan de woonmaatschappij toegekende verminderingen op de onroerende voorheffing ontstaat de schuld op het moment van de ontvangst van het aanslagbiljet.

Voor de schulden en vorderingen die voortvloeien uit de jaarlijkse afrekening van de huurlasten, ontstaan de vorderingen op de schuld ten opzichte van de huurder op het moment van de vaststelling van het resultaat van de jaarlijkse afrekening. Als de woonmaatschappij op het moment van de vaststelling van het resultaat van de jaarlijkse afrekening haar boekhouding betreffende het boekjaar waarop de afrekening betrekking heeft, nog niet heeft afgesloten, worden de vorderingen en schulden in kwestie op de balansdatum van het af te sluiten boekjaar onderscheiden van de andere vorderingen en schulden geregistreerd.

§3. Het resultaat van de jaarlijkse afrekening van de huurlasten wordt geboekt als vordering dan wel schuld ten aanzien van de huurder voor het bedrag dat gelijk is aan het nog niet ontvangen, uitbetaalde of verrekenende bedrag.

De berekeningsnota's betreffende de afrekening van de huurlasten kunnen op een transparante en eenduidige wijze in relatie worden gebracht met de overeenstemmende kosten en opbrengsten in de rekeningen van de woonmaatschappij.

Hoofdstuk 4. De rekeningen-courant van de woonmaatschappij bij de VMSW

Art. 20. De rekeningen-courant die de woonmaatschappij bij de VMSW aanhoudt, worden geboekt op rekeningen binnen rubriek VIII. «Geldbeleggingen» en IX «Liquide middelen».

Een creditsaldo op een of meer van de rekeningen-courant, vermeld in het eerste lid, wordt op de balansdatum opgenomen in rekeningen binnen de rekeninggroep 433 «Kredietinstellingen - schulden in rekening-courant» binnen rubriek IX. B.1. «Schulden op ten hoogste één jaar - Financiële schulden - kredietinstellingen».

Hoofdstuk 5. De projectsubsidies

Art. 21. De verrichtingen betreffende de projectsubsidies voor koop- en huurprojecten die als materiële vaste activa of voorraden in de respectieve rubrieken III.A «Terreinen en gebouwen» en VI.A «Vorraden» van de balans worden geregistreerd, worden in de balans en de resultatenrekening minimaal ingedeeld op de volgende wijze:

- 1° subsidies die worden toegekend door de Vlaamse overheid;
- 2° subsidies die worden toegekend door lokale overheden;
- 3° subsidies die worden toegekend door andere overheden of organisaties.

De financiële administratie van de woonmaatschappij bevat de volgende informatie over de subsidies, vermeld in het eerste lid:

- 1° de identificatie van het project;
- 2° het toegekende subsidiebedrag
- 3° de al gestorte en nog te ontvangen bedragen.

Als een subsidie wordt toegekend om een onroerend goed te verwerven waarvan de aanschaffingswaarde in de boekhoudkundige administratie van de woonmaatschappij gedeeltelijk als een terrein en gedeeltelijk als een gebouw wordt opgenomen, wordt die subsidie naar evenredigheid toegerekend aan het terrein in kwestie en aan het gebouw in kwestie.

Art. 22. §1. Subsidies die door de overheid aan woonmaatschappijen toegekend worden voor investeringen in onroerende goederen die de aard van vaste activa hebben, worden na aftrek van de uitgestelde belastingen geboekt op rekeningen onder rubriek VI. «Kapitaalsubsidies» van het passief van de balans van de woonmaatschappij. De uitgestelde belastingen worden geboekt op rekeningen onder rubriek VII. B «Uitgestelde belastingen» van het passief van de balans.

Het bedrag dat met toepassing van het eerste lid geboekt wordt onder de uitgestelde belastingen, wordt in principe geraamd op basis van het aanslagtarief in de vennootschapsbelasting van de woonmaatschappijen dat van toepassing is voor het boekjaar waarin de kapitaalsubsidie voor de eerste keer geboekt wordt in de balans. Er kan bij de waardering van die uitgestelde belastingen rekening gehouden worden met de belastingverminderingen en vrijstellingen waarvan op het ogenblik dat de subsidies worden geboekt, kan worden vermoed dat ze in de nabije toekomst zullen leiden tot een lagere belasting op die subsidies.

Ook subsidies die toegekend worden voor investeringen in niet-afschrijfbaar vaste activa zoals terreinen, worden opgenomen in rubriek VI. «Kapitaalsubsidies» na aftrek van de uitgestelde belastingen.

§2. Als de regelgeving die de toekenning van de projectsubsidies regelt, opschortende voorwaarden oplegt over de opeisbaarheid van die subsidies bij de subsidiërende overheid, wordt het bedrag ervan opgenomen op de balans van de woonmaatschappij al naargelang de opschortende voorwaarden voldaan zijn en de subsidie, of een gedeelte ervan, opeisbaar wordt, onafhankelijk van de datum van de storting van de opgevraagde subsidiebedragen.

De subsidie wordt geboekt zodra de subsidiërende overheid haar verbintenis onvoorwaardelijk en voor het bedrag in kwestie bevestigt, ook al geldt daarvoor

eventueel een opschortende termijn waarin de opeisbaarheid wordt uitgesteld, en ook al wordt ze in schijven opgesplitst.

Art. 23. Subsidies die van overheidswege aan woonmaatschappijen toegekend worden voor investeringen in onroerende goederen die de aard van voorraadgoederen hebben, worden opgenomen op het credit van rekeningen van rekeninggroep 493 «Over te dragen opbrengsten » onder rubriek X. «Overlopende rekeningen» van het passief van de balans als die subsidies opeisbaar zijn door de woonmaatschappij voor de kosten van de gesubsidieerde handelingen, namelijk de boeking van de kosten op het debet van een rekening binnen rekeninggroep 6095 «Voorraadwijziging onroerende goederen bestemd voor de verkoop» naar aanleiding van de overdracht aan de koper van de gesubsidieerde onroerende goederen, in de resultatenrekening van de woonmaatschappij wordt opgenomen.

Als er in de reglementering over de toekenning van de subsidie, vermeld in het eerste lid, opschortende voorwaarden zijn opgenomen over de opeisbaarheid van die subsidie, wordt de subsidie op de balans van de woonmaatschappij opgenomen zodra die opschortende voorwaarden vervuld zijn.

Projectsubsidies die van overheidswege worden toegekend voor projecten als vermeld in het eerste lid, waarbij die subsidies in het kader van de vaststelling van de verkoopprijs van de kavels of woningen van die projecten op aangeven van de overheid door de woonmaatschappij verrekend worden met de kostprijs ervan, worden geboekt in de rekeningen van klasse 70 «Omzet» op het moment dat de kosten van de gesubsidieerde handelingen, vermeld in het eerste lid, worden geboekt in de rekeningen van rekeninggroepen 6095 «Voorraadwijziging onroerende goederen bestemd voor de verkoop», tenzij er op dat moment onvoldoende zekerheid is over de toekenning van de volledige subsidie of een deel ervan. In dat geval wordt de subsidie in resultaat genomen op het moment dat er voldoende zekerheid is over de toekenning.

Art. 24. Het bedrag aan projectsubsidies dat op de balansdatum van overheidswege al is toegekend aan de woonmaatschappij, maar dat ingevolge opschortende voorwaarden in de regelgeving over de opvraagbaarheid van de subsidies nog niet op de balans van de woonmaatschappij opgenomen kan worden conform artikel 3 en 4, wordt geboekt op rekeningen binnen rekeningklasse 09 «Diverse rechten en verplichtingen».

Hoofdstuk 6. De voorzieningen voor grote onderhouds- en herstellingswerken

Art. 25. De woonmaatschappij bepaalt jaarlijks het bedrag van de voorzieningen voor groot onderhoud en herstel in rubriek VII.A.3 «Voorzieningen voor grote onderhouds- en herstellingswerken» op basis van een geactualiseerde planning van de grote onderhouds- en herstellingswerken.

Art. 26. In functie van de planning, vermeld in artikel 25, legt de woonmaatschappij jaarlijks bijkomende voorzieningen aan of neemt ze voorzieningen terug via rubriek II.F «Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)» van de resultatenrekening van de woonmaatschappij.

Hoofdstuk 7. De leningen die aan de woonmaatschappij toegekend worden

Art. 27. Schulden die ontstaan door de opname van gelden in het kader van een kredietovereenkomst, worden voor het bedrag van hun nominale waarde in het vermogen van de woonmaatschappij opgenomen op het passief van de balans onder rubriek VIII. A. «Schulden op meer dan één jaar - financiële schulden».

De schulden, vermeld in het eerste lid, worden opgenomen in het vermogen vanaf het moment dat de woonmaatschappij gelden ontvangt door middel van:

- 1° een storting op een financiële rekening waarvan ze de houder is;
- 2° een betaling van schulden op naam van de woonmaatschappij door haar kredietverstrekker.

Bedragen van een kredietopening ten gunste van de woonmaatschappij die op de balansdatum nog niet zijn opgenomen, worden door de woonmaatschappij als diverse rechten geboekt op rekeningen onder klasse 09 «Diverse rechten en verplichtingen».

Art. 28. Renteloze of abnormaal laag rentende schulden die terugbetaalbaar zijn na meer dan een jaar vanaf het ogenblik dat ze in het vermogen van de vennootschap zijn opgenomen, worden als vordering of als schuld opgenomen in het vermogen van de woonmaatschappij voor hun nominale waarde.

De vaste activa of voorraadgoederen die met de leningen, vermeld in het eerste lid gefinancierd worden, worden gewaardeerd op basis van hun aanschaffingswaarde, vermeld in hoofdstuk 1, afdeling 2.

Het bedrag aan verschuldigde interesten dat in voorkomend geval voor de leningen, vermeld in het eerste lid, als rente geboekt wordt onder rubriek V.A. «Kosten van schulden», is het bedrag aan effectief betaalde of toegekende interesten conform de bepalingen van de leningovereenkomst. Als het voordeel dat de woonmaatschappij heeft door de schulden, vermeld in het eerste lid, een significante invloed heeft op de resultaten en het vermogen van de maatschappij, wordt daarvan melding gemaakt in de toelichting van de jaarrekening.

Art. 29. De leningen die de VMSW aan de woonmaatschappijen toekent, worden geboekt op rekeningen binnen rubriek VIII. A.4. «Schulden op meer dan een jaar - Financiële schulden - kredietinstellingen» en IX.A. «Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen» als het leningen met een oorspronkelijke aflossingstermijn van meer dan een jaar betreft. Leningen van de VMSW met een oorspronkelijke aflossingstermijn van maximaal een jaar, worden geboekt op rekeningen binnen rubriek IX. B.1. «Schulden op ten hoogste één jaar - Financiële schulden - kredietinstellingen».

Hoofdstuk 8. De waarborgen die de huurders stellen ten gunste van de woonmaatschappijen

Art. 30. Als de woonmaatschappij ervoor opteert om de gelden van de huurwaarborgen van de sociale huurders met een contract van onbepaalde duur conform artikel 6.61, §2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in haar handen te laten storten, vormen die waarborgsommen een schuld op het passief

van de balans van de woonmaatschappij ten aanzien van haar huurders onder rubriek VIII. D. «Schulden op meer dan één jaar - overige schulden» en IX.A. «Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen».

De bedragen die onder rubriek IX.A. «Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen» worden opgenomen, betreffen de volgende gevallen:

- 1° waarborgschulden ten aanzien van huurders waarvan op de balansdatum bekend is dat het huurcontract binnen een jaar stopgezet zal worden op initiatief van de huurder of op initiatief van de woonmaatschappij;
- 2° het gedeelte van de uitstaande waarborgschulden waarvan op basis van historische, statistische informatie op de balansdatum verwacht kan worden dat het betrekking heeft op huurcontracten die binnen een jaar stopgezet zullen worden, als dat bedrag significant hoger ligt dan het bedrag, vermeld in punt 1°.

De schulden, vermeld in het eerste lid, worden gewaardeerd volgens hun nominale waarde, verhoogd met de gekapitaliseerde interesten, vermeld in artikel 6.61, §2, vierde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, die jaarlijks op 31 december of bij de afloop van het huurcontract worden gekapitaliseerd. De interesten die gekapitaliseerd worden naar aanleiding van de afloop van het huurcontract, worden voorafgaand aan de afboeking van de schuld gekapitaliseerd.

Art. 31. Als de woonmaatschappij ter uitvoering van artikel 6.61, §1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 ervoor opteert om de huurwaarborgen te beheren volgens de regeling, vermeld in artikel 10 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, vormen die waarborgen een zakelijke zekerheid die door de huurder ten gunste van de woonmaatschappij wordt gesteld, en worden ze door de woonmaatschappij aldus geboekt op rekeningen binnen klasse 03 «Ontvangen zekerheden».

Art. 32. Als de woonmaatschappij aan de huurder een gespreide betaling van de huurwaarborg heeft toegestaan, wordt het verschil tussen het door de huurder al gestorte bedrag en het totale bedrag van de huurwaarborg door de woonmaatschappij geboekt op rekeningen binnen klasse 09 «Diverse rechten en verplichtingen» in het geval, vermeld in artikel 2, en het geval, vermeld in artikel 3.

Gezien om gevoegd te worden bij het ministerieel besluit van 25 augustus 2022 tot nadere invulling van de regels voor de indeling van de verrichtingen in de financiële administratie, de boekhoudkundige waarderings- en rubriceringsregels, de financiële rapportering aan de Vlaamse overheid en de boekhoudkundige organisatie van de woonmaatschappijen.

Brussel, 25 augustus 2022

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE